Pocking

Villa de ensueño mediterránea con piscina exterior, pabellón de fitness y garaje doble.

Número de propiedad: 25166030



PRECIO DE COMPRA: 875.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 279.61 m^2 • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1119 m^2

Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

De un vistazo

Número de propiedad	25166030
Superficie habitable	ca. 279.61 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2

Precio de compra	875.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	25.03.2034

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	112.3 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

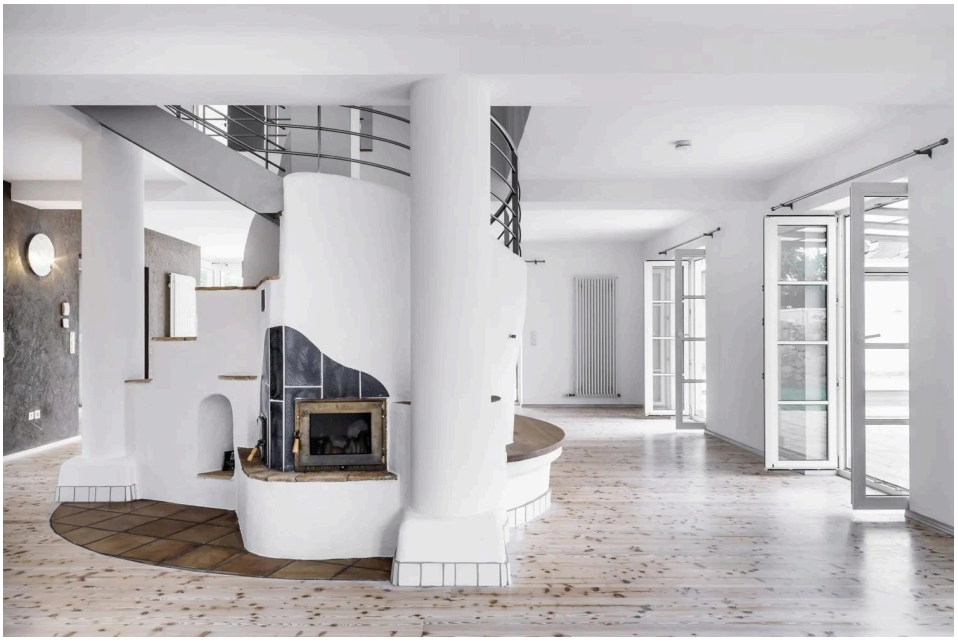
La propiedad





Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

La propiedad





Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

La propiedad





Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

La propiedad





Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

La propiedad





Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

La propiedad





Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

La propiedad





Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

La propiedad





Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

La propiedad





Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

La propiedad





Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

La propiedad





Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

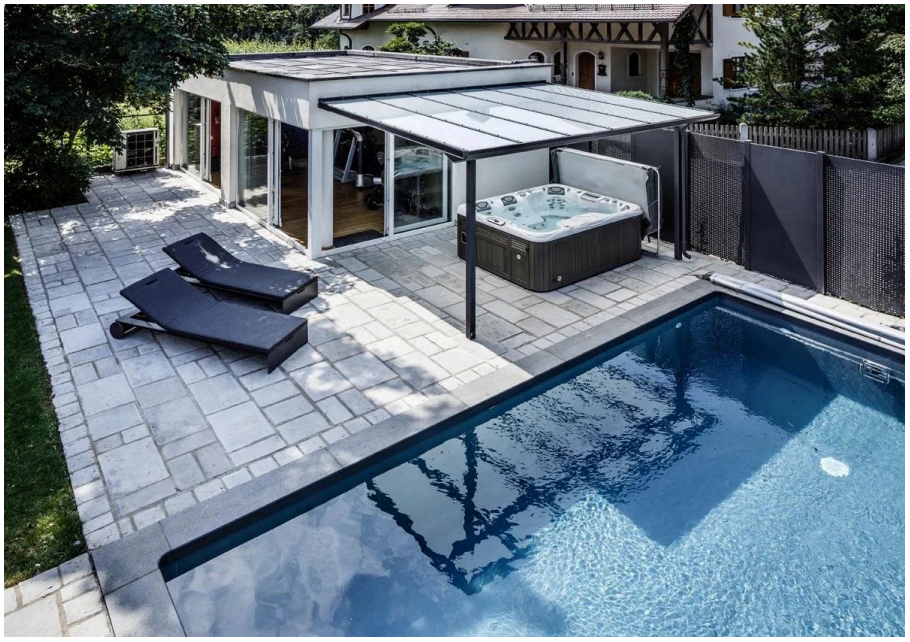
La propiedad





Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

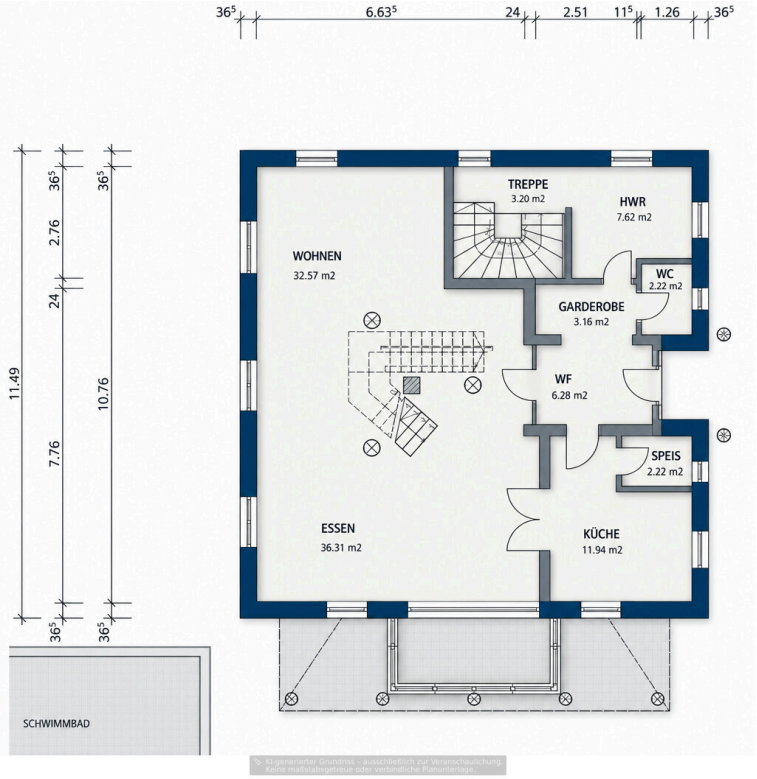
La propiedad

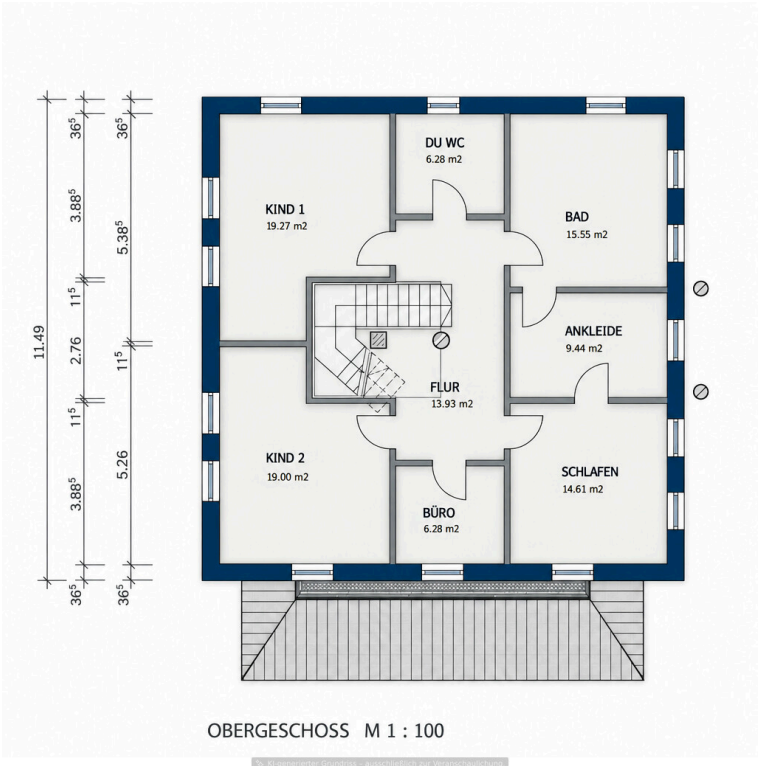




Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

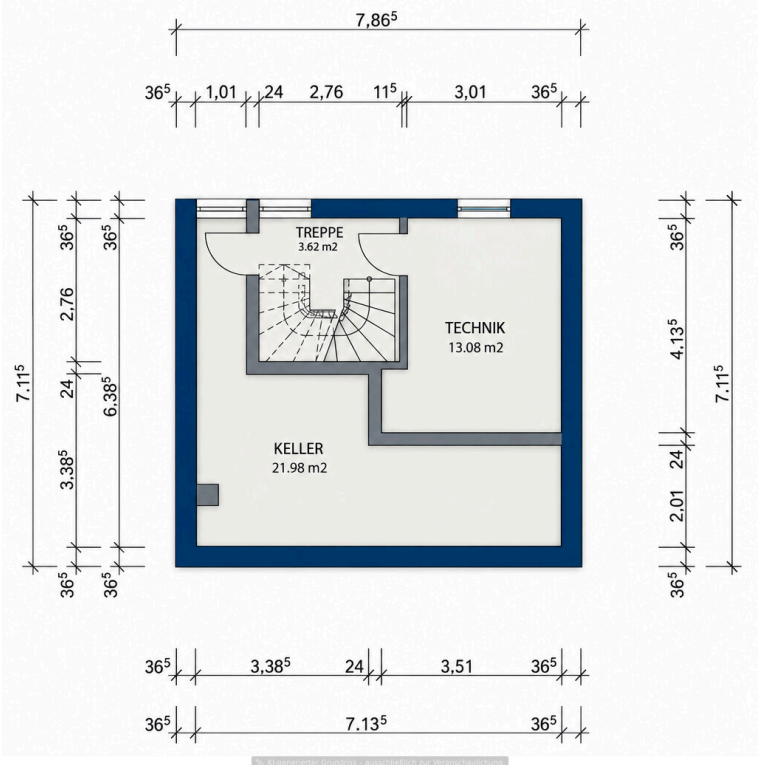
Planos de planta



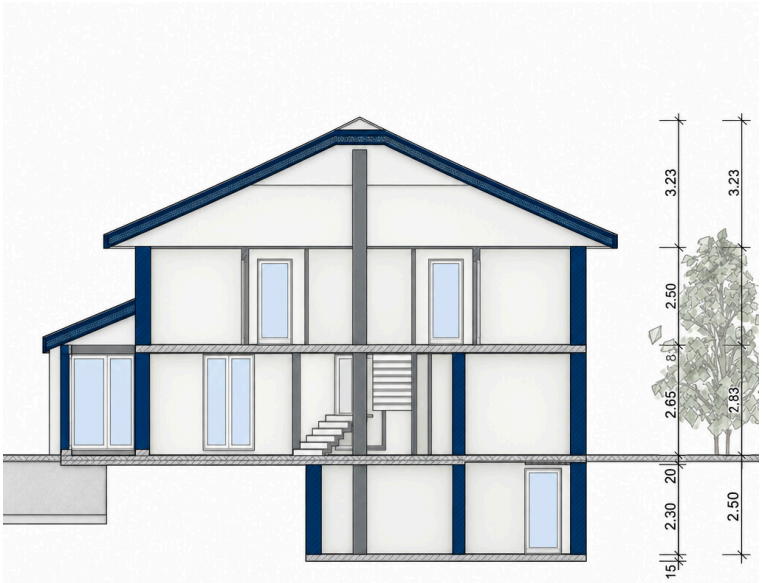


OBERGESCHOSS M 1 : 100

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



SCHNITT A - A M 1 : 100

SCHNITT A-A (1)

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

Una primera impresión

Willkommen in einer Immobilie, die das Lebensgefühl der Toskana mit den Ansprüchen modernen Wohnens vereint. Diese repräsentative, freistehende Villa mit ca. 260 m² Wohnfläche bietet Ihnen eine stilvolle Rückzugsoase – komplett bezugsfrei und sofort verfügbar. Hier erwarten Sie nicht nur durchdachte Architektur, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten wie ein beheizbarer Außenpool, ein lichtdurchfluteter Fitnesspavillon, eine großzügige Doppelgarage, hochwertige Materialien und ein Garten zum Entspannen und Wohlfühlen.

Schon auf den ersten Blick beeindruckt die Villa mit ihrer harmonischen, toskanisch inspirierten Bauweise: Zwei vollwertige Geschosse unter einem eleganten Zeltdach verleihen dem Haus Präsenz und zeitlose Schönheit. Die klassische Fassadengestaltung wird durch Naturstein-Terrassen und eine großzügige Zufahrt ergänzt – hier residieren Sie mit Stil.

Das Herzstück des Anwesens ist sicher der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich als kommunikatives Zentrum des Hauses. Mehr als 80 m² pures Raumgefühl, durchflutet von Tageslicht dank zahlreicher, bodentiefer Fenster. Ein kunstvoll gemauerter Kaminofen sorgt für behagliche Wärme, die sich über die offene Galerie bis ins Obergeschoss ausbreitet.

Der stilvolle Erker im Esszimmer eröffnet einen malerischen Ausblick in den Garten – zu jeder Jahreszeit ein besonderer Genuss. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügigen Süd- und West-Terrassen. Besonders die Süd-Terrasse mit moderner Glas-Stahl-Überdachung lädt zu unvergesslichen Sommerabenden ein – Outdoor Living auf höchstem Niveau.

Die Küche ist offen angebunden und dennoch dezent separiert – perfekt für alle, die gerne Gäste bewirten oder mit der Familie gemeinsam kochen. Hier schlägt das Herz jedes Hobbykochs höher: hochwertige Geräte, Gaskochfeld, Teppan Yaki und ein durchdachtes Stauraumkonzept plus Speisekammer lassen keine Wünsche offen.

Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Keller, ein Gäste-WC sowie ein stilvoller Windfang mit Garderobe runden das Erdgeschoss funktional ab.

Das Obergeschoss überzeugt mit voller Raumhöhe und bietet ein durchdachtes Raumprogramm:
- Elternschlafzimmer mit begehbarer Ankleide und direktem Zugang zum luxuriösen Hauptbad
- Freistehende Wanne, bodenebene Dusche, zwei Waschbecken und separates WC
- Zwei großzügige, helle Kinder- oder Gästezimmer

- Weiteres Badezimmer mit Dusche
- Arbeitszimmer mit maßgefertigten Einbauschränken – perfekt für Homeoffice

Ein absolutes Highlight ist der 2010 errichtete Fitnesspavillon, der genau so gut als Büro, Herrenzimmer oder Gästebereich genutzt werden kann: Mit zwei verglasten Seiten und großzügigen Schiebetüren entsteht hier ein ganzjährig nutzbarer Raum mit fantastischem Ausblick auf Pool, Garten und Haus. Die angrenzende L-förmige Terrasse ist überdacht und bietet mit Wasser- und Stromanschlüssen die perfekte Voraussetzung für einen Whirlpool oder eine Outdoor-Küche.

Der 8 × 4 m große, beheizbare Pool fügt sich harmonisch in die Gartengestaltung ein – ein Ort für Entspannung, Sport und Lebensfreude. Umrahmt wird das Ensemble von hochwertigen Naturstein-Terrassen, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob Sonnenliege, Lounge oder Dinner unter freiem Himmel.

Perfekt durchdacht – innen wie außen:
- Komplett ebenes Grundstück mit breiter Zufahrt
- Doppelgarage & zusätzliche Außenstellplätze
- Professionell angelegter Garten mit automatischer Bewässerung & eigenem Brunnen
- Zwei überdachte Terrassenbereiche für wetterunabhängigen Komfort

Ein weiterer Vorteil den Sie in absehbarer Zeit nutzen können: Derzeit ist im Gartenbereich gelegentlich der Verkehr der nahegelegenen aber nicht sichtbaren B12 wahrnehmbar – ein Faktor, der sich jedoch in naher Zukunft erheblich verbessern wird: Mit dem laufenden Ausbau der weiter weg verlaufenden A94, die München, Passau und Österreich direkt verbindet, wird diese Strecke künftig den Großteil des Durchgangsverkehrs übernehmen. Für Sie bedeutet das: eine wertsteigernde Lageentwicklung durch schnelle Anbindung v.a. nach München und deutlich mehr Ruhe im eigenen Garten und das in bereits in ein bis zwei Jahren.

Fazit: Eine Villa für Menschen mit Sinn für Ästhetik & Lebensqualität. Diese außergewöhnliche Immobilie ist wie gemacht für alle, die mediterranen Flair, funktionales Design und exklusive Ausstattung in Einklang bringen möchten. Ob als stilvoller Familiensitz, repräsentatives Domizil für Paare oder als Rückzugsort mit Urlaubscharakter – diese Villa ist weit mehr als ein Haus: Sie ist ein Lebensgefühl.

Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

Detalles de los servicios

- klassische Villa im Toskana-Haus-Stil
- großzügiger Koch-, Wohn, Essbereich mit über 80m² Wohnfläche
- gemütlicher Kaminofen
- zwei Bäder auf der Schlafebene
- hochwertige Küche mit Gasherd und Teppan Yaki-Grill
- maßgefertigte Einbauschränke in Ankleide und Arbeitszimmer
- Gasheizung von 2020
- schöner Garten mit Bewässerungsanlage
- Fitnesspavillion mit Fußbodenheizung
- beheizbarer Außenpool in 4 × 8 Meter
- eigener Brunnen
- Kunststofffenster weiß mit Isolierverglasung
- Doppelgarage mit elektrischem Sektional-Rolltor
- sofort beziehbar
- strategisch günstige Lage

Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

Todo sobre la ubicación

Die Stadt Pocking – Eingang zum Bäderdreieck. Dieser Standort bietet einen hohen Freizeitwert. Innerhalb weniger Minuten mit dem Auto gelangen Sie zu einigen der besten Golfplätze Europas. Auch die Thermen in Bad Füssing sind schnell erreichbar; Sie können sie bequem mit dem Fahrrad oder in nur wenigen Autominuten besuchen. Pocking selbst ist eine lebendige Einkaufsstadt, die eine Vielzahl von Handels- und Dienstleistungsangeboten sowie umfassende Versorgungsmöglichkeiten bereitstellt.

10 PKW-Minuten bis zum Kreuz A3/B12
15 PKW-Minuten bis Passau
130 km bis München (ab 2027 durchgehende Autobahn)

Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 112.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25166030 - 94060 Pocking

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com